

Patio

MEIN NEUES ZUHAUSE

[patio-dulliken.ch](http://patio-dulliken.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

DAS PROJEKT	02
LAGE & UMGEBUNG	04
SITUATION & ANGEBOT	08
AUSBAU & MATERIAL	12
KONTAKT	15



## DAS PROJEKT

### VIELSEITIG UND GROSSZÜGIG. «PATIO» IN DULLIKEN

Direkt an der Landwirtschaftszone grenzend an sonniger, ruhiger, und äusserst attraktiver Wohnlage im schmucken alten Ortskern von Dulliken entsteht ein Wohnensemble mit dem verheissungsvollen Namen «Patio» (der Innenhof eines spanischen Wohnhauses, zu dem sich die Wohnräume öffnen).

Im Projekt „Patio“ haben die Architekten zwei verschiedene Bauformen miteinander kombiniert. Zum Einen gliedert sich das Dreifamilienhaus entlang der Dorfstrasse in die bestehenden, einst bäuerlich genutzten Bauten ein und ist der Zugang zum neuen Quartier. Dahinter rahmen sich die drei Mehrfamilienhäuser um einen Hof, den Patio. Die gegliederten und gestaffelten Mehrfamilienhäuser stellen farblich den Bezug zur Landschaft und zur Natur her. Die Überbauung verbindet den historisch gewachsenen Dorfkern mit seinen schönen Vorgärten mit der Landwirtschaftszone und dem naheliegenden Gemeindezentrum.

Die Gebäude sind so formiert, dass sie einen natürlichen Innenraum bilden als sicheren Hof im Zentrum eines grosszügigen individualistischen Ganzen. Versetzt projektierte Balkone und Gartensitzplätze dienen als private Ruhe-

orte. Je nach Situation bieten sie Sicht nach Innen in den reich begrünten, bunt bepflanzten Patio oder in die liebeliche Umgebung im Aussehenbereich. Apfel- und Kirschbäume scheinen das Gebäudeensemble blütenreich zu umarmen.

### FÜR SICH UND DOCH VERBUNDEN WOHNEN

Wie eine schützende Umgrenzung ordnen sich die drei Flachdachgebäude mit mit einer verputzten Kammstruktur mit ringsumlaufenden Gurtgesimsen und das vierte mit Satteldach-Schrägdach um den gemeinschaftlichen Patio. Mit seinen Grünzonen und Spielplätzen, wo gemütliche Aufenthaltsorte unter lauschigen Pergolen und schattenspendenden Bäumen dazu zu einem Picknick und dort zu einem Schwatz einladen. Sich kreuzende Wege verbinden die einzelnen Gebäude, die Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse und Layouts für individuelle Bedürfnisse anbieten mit grosszügigen Ausserräumen, in denen man ganz für sich ist. Dank Fassaden in Grün mit Elementen in Goldbeige fügen sich die Häuser dezent in die Umgebung ein; französische Balkone verleihen ihnen Eleganz. Besonders präsentiert sich ist das Haus mit Schrägdach mit seiner vertikal geführten Holzverkleidung in arteigenem Braun.

## LAGE & UMGEBUNG

### RUHIG UND SONNIG. ERSTKLASSIG ANGEBUNDEN

«Patio» liegt ruhig und sonnig und je nach Gebäude mit Sicht in den reich begrünten Innenhof oder in die lieblich ländliche Umgebung. Nur einen Purzelbaum (oder eine Gehminute) trennen die vier Mehrfamilienhäuser vom Zentrum, wo diverse Geschäfte den täglichen Bedarf bestens decken. Genauso nahe liegt auch die Haltestelle, von wo der Bus innert 10 Minuten an den Bahnhof Olten verkehrt. Selbst die Naherholungsgebiete Engelberg und Aare sind zu Fuss erreichbar. In unmittelbarer Nähe liegen Wiesen, Felder und Wälder; ans Aareufer braucht man nicht länger als 20 Minuten zu Fuss.

### LIEBLICHES DULLIKEN IM KANTON SOLOTHURN

Dulliken ist eine mittelgrosse Vorortsgemeinde von Olten, zählt gut 5000 Einwohnende und liegt am Nordfuss des Engelbergs, dem südlichen Ausläufer des Solothurner Jura an der Aare. Beste Anbindungen an die SBB ermöglichen spontane Ausflüge und bequemes Pendeln nach Zürich, Aarau, Solothurn und in weitere Städte; Busse verkehren im Viertelstundentakt innert 12 Minuten nach Olten. Im Auto ist Dulliken über die Hauptverkehrsachse der Route 5 von Olten (3 km) und Aarau (10 km) her auf direktem Weg erreichbar.

Um Kraft und Ruhe in der Natur zu tanken, muss man nicht weit. Ob bei einem Spaziergang der Aare entlang, einer Wanderung oder Velotour auf den Engelberg, wo man herrliche Aussicht auf die Alpen geniesst – Dulliken tut gut. Der Fussball-, Volleyball-, Basketball- und Tennis-Club laden ein zu Sport und Spiel; der Chor und die Theaterbühne Dohle bieten an, sich künstlerisch zu entfalten.



**DISTANZEN**

Bahnhof Dulliken	810 m	10 Min.		
Bus	350 m	5 Min.		
Kindergarten	110 m	3 Min.		
Schule	360 m	5 Min.		
Coop	800 m	10 Min.	-	4 Min.
Olten	4.0 km	-	12 Min.	9 Min.
Aarau	9.8 km	-	42 Min.	14 Min.
Lenzburg	21.5 km	-	40 Min.	29 Min.





## SITUATION & ANGEBOT

### GEMEINSCHAFTLICH UND DOCH PRIVAT. VIELFÄLTIGE EINHEITEN FÜR ALLE ANSPRÜCHE

Das Ensemble «Patio» bietet einen vielfältigen Mix von 36 unterschiedlichen Einheiten mit Wohnflächen von 87 bis 136 m<sup>2</sup>. Für jeden das passende Zuhause. Singles, Paare und Familien finden hier die ideale Wohnung für alle Bedürfnisse. Das Angebot umfasst attraktive Gartenwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern und weiträumige Etagenwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern. Die sechs Attikaeinheiten mit 3.5 bis 4.5 Zimmern sind lichtdurchflutet gestaltet und geniessen auf den Terrassen eine herrliche Aussicht. Die versetzt angeordneten grossen Balkonen, Terrassen oder Sitzplätzen im eigenen Gartenanteil gewährleisten beste Privacy für jede einzelne Einheit.

### MODERN UND KOMFORTABEL WOHNEN

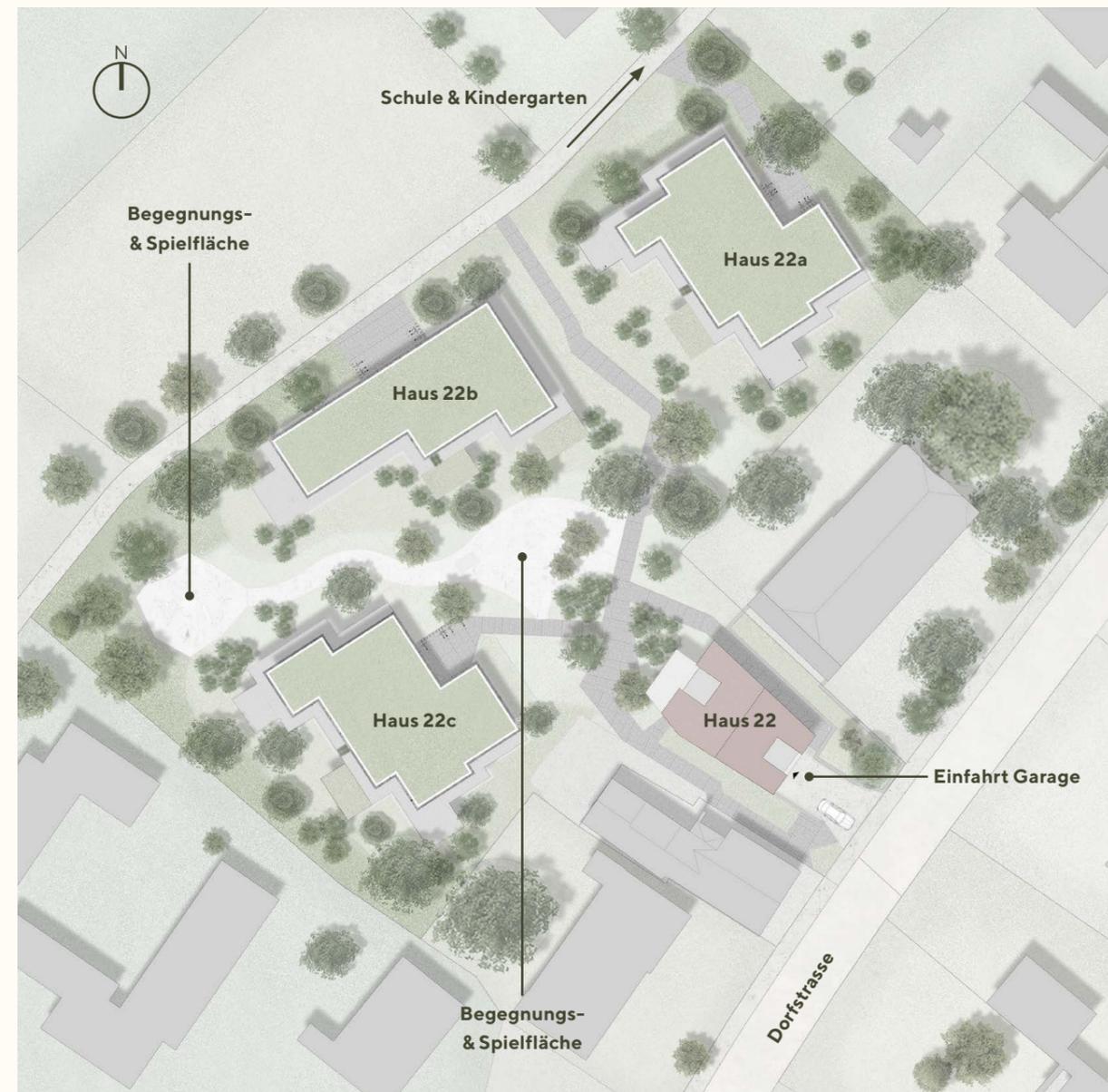
Die Wohnräume mit ihren raumhohen Fenstern sind hell, freundlich und optimal zu möblieren. Der gehobene Ausbaustandard besticht zum einen durch grosszügige und funktionelle Küchen für ein grenzenloses Kocherlebnis. Moderne Bäder mit grossformatigen Platten-

belägen, edlen Badmöbel und geplättelte Duschen mit Glastrennwänden ergänzen das grosszügige Wohnerlebnis. Die kontrollierte Wohnungslüftung schafft ein frisches, ausgewogenes Klima.

Hindernisfrei projektierte Eigentumswohnungen in vier unterschiedlichen Gebäudekörpern unterbreiten grosszügige Grundrisse und mit zeitgemässen Materialien, die einen komfortablen, modernen Wohnalltag versprechen. Alle Einheiten präsentieren weite, lichte Livings mit erstklassig ausgestatteten offenen Küchen, Masterbereiche mit Bädern en Suite und teilweise Ankleiden, hochwertige Einbauschränke im Entrée und praktische Réduits mit Waschmaschinen und Tumbler. Ergänzt werden die Wohnräume mit eleganten geölten Landhausdielen in hochwertiger Eiche. Grosse, private Balkone gewähren Aussenräume mit reizvollen Sichten in den Patio oder in die ländliche Umgebung; automatische Rafflamellenstoren und Markisen sorgen für Schatten im Sommer. Haus 22 mit insgesamt nur drei Etagenwohnungen bietet im 2. Stock eine markante Dachgeschosswohnung unter der Dachschräge und schräge Winkel in den Grundrissen, die diesen Einheiten einen besonderen Charakter verleihen.

Die Häuser sind durch eine Tiefgarage verbunden, von wo aus jedes Haus einzeln mit dem Lift erschlossen ist. Insgesamt stehen 72 Parkplätze im Untergeschoss zur Verfügung wovon sechs für Besucher vorgesehen sind. Die Parkplätze erhalten eine Infrastruktur zum käuferseitigen Anschluss einer Ladestation für Elektroautos. Weiterer Platzbedarf kann mit einem Dispo-Raum gestillt werden. Die Wärme ab dem Fernwärmenetz der Gemeinde Dulliken verteilt sich über die Fussbodenheizung, die sich über Raumthermostaten angenehm regulieren lässt.

Sämtliche Bodenbeläge, sanitären Apparate, das Design Küchen sowie die elektrischen Installationen können je nach Baufortschritt einmalig von den künftigen Bewohner:innen angepasst werden.





## PURES WOHLGLÜCK ERLEBEN

- Sehr grosszügige und geschmackvoll gestalte Umgebungs- und Aufenthaltsbereiche
- Wärmeversorgung nachhaltig über das Fernwärmenetz der Gemeinde Dulliken
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein frisches, ausgewogenes Klima
- Unterschiedliche Grundrisse und Wohnflächen für jedes Bedürfnis
- Masterschlafbereiche mit Bädern en Suite und teilweise Ankleiden
- Grosszügige private Balkone, Terrassen und Gärten zu allen Einheiten mit individuellen schönen Aussichten
- Moderner Standardausbau mit Landhausdielen und Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen und Aussenbereichen
- Induktionskochfelder mit integriertem Dampfzug, Kombiteamer, grosse Kühlschränke und Arbeitsflächen in Granit in den Küchen
- Möglicher Anschluss einer Ladestation für das Elektroauto



## AUSBAU & MATERIAL

Freuen Sie sich auf Nachhaltigkeit, Komfort, Ästhetik und Funktion auf hohem Level.

### ALLGEMEIN

Der Standard sämtlicher Ausstattungspositionen ist gehoben. Die Ausführung kann gegenüber dem Baubeschrieb abweichen. Sollten sich während der Bauplanung und Ausführung Projektänderungen als notwendig und zweckmässig erweisen, ist die Bauherrschaft berechtigt diese zu planen, in Auftrag zu geben und vornehmen zu lassen.

### ROHBAU & GEBÄUDEHÜLLE

#### ROHBAU

Bodenplatte von Autoeinstellhalle in Monobeton, Untergeschosse Gebäude Bodenplatte 25 cm stark, zur Aufnahme von 3cm Zementüberzug, Kellerwände in Beton oder Kalksandstein. Alle Decken und Treppen in Beton. In den Wohngeschossen Wände aus Beton oder Backstein.

#### FASSADEN

Dorfstrasse 22a, 22b & 22c mit verputzter Aussendämmung. Gurtgesimse ringsumlaufend, Deckputz mit Kammstruktur. Dorfstrasse 22 mit gedämmter und hinterlüfteter Holzverkleidung.

### SPENGLER- & FLACHDACHARBEITEN, BEDACHUNG

Dachflächen über Attikawohnungen mit extensiver Begrünung. Dorfstrasse 22 mit Tonziegeleindeckung.

### BELÄGE AUSSENBEREICH DER WOHNUNGEN

Belag auf den Sitzplätzen, Balkonen und Attikaterassen mit Feinsteinzeugplatten.

### SONNENSCHUTZ

Alle Rafflamellenstoren und Markisen mit Motor.

### FENSTER & HAUSTÜREN

Wohngeschosse, Holz- Aluminium Fenster, Innen weiss aussen nach Konzept Architekt. 3-fach Verglasung und wo möglich mit Drehkipplügel. Haustüren in Metallprofilsystem, Gestaltung nach Konzept Architekt.

### UMGEBUNG

#### GARTENBAU

Die naturnahe Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil der gesamten Überbauung. Im Zugang von der Dorfstrasse wird die ortstypische Gestaltung der benachbarten Vorgärten übernommen. Die Gehwege inner-

halb der Überbauung öffnen sich zu mit Sitzriegeln eingefassten Plätzen und Begegnungszonen. Im Innenhof werden schattenspendende Bäume sowie mehrere Gruppierungen mit einheimischen Sträuchern gepflanzt. Am Siedlungsrand, entlang des Kirchweges, bilden die Bäume den Übergang zur Landwirtschaftszone.

### INNENAUSBAU

#### ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Reichhaltige Ausstattung in den Wohnungen und den Allgemeinräumen. Alle Autoabstellplätzen der Eigentümer sind erschlossen für das laden von Elektrofahrzeugen. Alle Zimmer mit TV & Telefonanschluss, genügend Steckdosen. Korridor, Küche, Bad und Duschen mit Einbauspots.

#### HEIZUNGSINSTALLATIONEN

Wärmebezug ab dem Fernwärmenetz der Gemeinde Dulliken. Wärmeverteilung in den Wohnungen mit Niedertemperatur Fussbodenheizung.





#### LÜFTUNGSINSTALLATIONEN

Alle Wohnungen mit eigener kontrollierter Wohnungslüftung, individuell einstellbare Einzelgeräte in den Reduits der Wohnungen. Wo notwendig Belüftung von gefangenen Kellerräumen.

#### SANITÄRE INSTALLATIONEN

Sanitäre Apparate gemäss aktueller Apparatliste der Sanitas Trösch AG. Alle Duschen mit Glastrennwänden und bodeneben gefliest. Jeder Waschplatz mit Becken, Spiegelschrank sowie einem Badmöbel mit Schubladen. In den Reduits eigene Waschmaschine und Wäschetrockner. Warmwasseraufbereitung über Fernwärmenetz und mit Wärmepumpenboiler. Pro Mehrfamilienhaus eine Enthärtungsanlage.

#### KÜCHEN

Grosszügige Küchen mit Induktionskochfeld mit integriertem Dampfzug (Keine Haube), Kombisteamer, Einbaubackofen und grossem Kühlschrank. Reichhaltige Auswahl an Möbelfronten, Arbeitsflächen in Granit, Rückwände in Glas.

#### AUFZUG

Behindertengerechter Aufzug in alle Geschosse.

#### BÖDEN, WÄNDE & DECKEN

In den Nasszellen sowie im Reduit keramische Bodenplatten, Richtpreis ca. 130.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten.

In den Nasszellen keramische Wandlatten ringsumlaufend bis UK Decke, Richtpreis ca. 130.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten. Im Treppenhaus keramische Bodenplatte, Gestaltung nach Konzept Architekt.

In den Wohnräumen Parkett in Eiche Format bis zu 182 \* 19 cm, geölt und endbehandelt. Staubleisten weiss Höhe ca. 4 cm. Richtpreis ca. 120.-/m<sup>2</sup> fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten. Decken in Weissputz und Wände mit mineralischen Abrieb Körnung 1.5 mm positiv.

#### TÜREN, Garderoben & VORHANGSCHIENEN

Wohnungseingangstüren mit Stahlzargen in belegtem Holztürblatt mit 3-Punktverschluss und Spion. Zimmertüren mit Stahlzargen und weissem belegtem Holztürblatt. Garderoben gemäss Detailplänen und Offerten. Pro Fenster eine Unterputzvorhangschiene VS 57.



**PERSÖNLICHE BERATUNG  
UND VERKAUF**



**Primus Property AG**

Bahnhofplatz 3h  
5000 Aarau

T +41 62 503 71 81  
www.pripro.ch

**BAUHERRSCHAFT**

**CORPORA'**

**Corpora Immobilien AG**

Schachenallee 26  
5000 Aarau

www.corpora.swiss

**ARCHITEKTUR**



**Husistein & Partner AG**

Schachenallee 29  
5000 Aarau

www.husistein.com

**BAUMANAGEMENT**



**C2M Architekten und Generalplaner AG**

Hinterer Steinacker 9  
4600 Olten

info@c2m.ch



